

BAB IV

LAPORAN HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA

A. Laporan Hasil Penelitian

1. Gambaran Umum Bank Syariah Indonesia

a. Sejarah Bank Syariah Indonesia

Indonesia dikenal sebagai negara dengan penduduk beragama Islam terbesar di dunia, mempunyai potensi besar menjadi pusat literasi keuangan syariah. Mewujudkan impian sebagai penggerak aktivitas ekonomi berbasis syariah yang luas dan masif, perlu didukung dengan keinginan kuat serta sinergi antar stockholder dalam mengembangkan ekonomi syariah. salah satunya keberadaan Industri perbankan syariah yang kuat secara aset dan jaringan. Bank syariah mengambil peranan penting sebagai fasilitator aktivitas keuangan masyarakat.

Menarik minat masyarakat agar menggunakan produk bank syariah adalah dengan melakukan inovasi produk yang memenuhi berbagai aktivitas keuangannya, peningkatan kualitas layanan, pengembangan jaringan bank syariah yang lebih luas, selain itu perlu adanya suatu kebijakan nyata dari pemerintahan Indonesia untuk mendukung perkembangan keuangan syariah di Indonesia dengan menekan angka literasi dan inklusi perbankan syariah yang masih rendah dikalangan masyarakat Indonesia Pada 1 Februari 2021 yang bertepatan pada 19 Jumaidil Akhir 1442 H adalah penanda sejarah terbentuknya entitas bank syariah baru yang bernama Bank Syariah Indonesia (BSI). Oleh karena itulah mengapa kehadiran PT. Bank Syariah

Indonesia menjadi warna tersendiri bagi industri perbankan nasional dan penduduk Indonesia itu sendiri. Mengingat pentingnya sektor perbankan bagi setiap negara untuk perkembangan pembangunan ekonomi dan bisnis negaranya.

PT. Bank Syariah Indonesia Tbk merupakan hasil merger dari tiga bank syariah di Indonesia yaitu Bank Syariah Mandiri (BSM), BRI Syariah (BRIS) dan BNI Syariah (BNIS), yang saat ini tercatat sebagai bank syariah terbesar di Indonesia. Dengan adanya penggabungan tiga bank syariah ini kemudian mengubah namanya menjadi PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. penggabungan tiga bank tersebut telah disetujui oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) melalui keputusan Dewan Komisioner Otoritas Jasa Keuangan No. 4/KDK.02/2021 pada 27 Januari 2021 tentang pemberian izin penggabungan atau merger PT. Bank Syariah Indonesia dan PT. Bank BNI Syariah kedalam PT. Bank BRI Syariah Tbk yang kemudian menjadi Izin Usaha atas nama PT. Bank Syariah Indonesia Tbk sebagai bank hasil penggabungan atau merger. Persetujuan dewan komisioner OJK tersebut sudah mulai berlaku berlaku sejak tanggal 1 Februari 2021 yang bertepatan dengan 19 Jumadil Akhir 1442H, persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia terhadap Perubahan Anggaran Dasar PT. Bank BRI Syariah menyetujui melalui surat Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI No. AHU-0006268.01.02 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar PT. Bank syariah Indonesia Tbk. yang kemudian diresmikan juga oleh Presiden Republik Indonesia Joko Widodo pada 1

Februari 2021. Hasil dari merger tiga bank syariah tersebut dengan komposisi pemegang saham bank syariah Indonesia antara lain :

- 1).PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk sebesar 50,83%.
- 2).PT. Bank BNI (Persero) Tbk sebesar 24,85%.
- 3).PT. Bank BRI (Persero) Tbk sebesar 17,25%.

Dengan sisa dibawah 5% dimiliki oleh pihak lain. Dengan terjadinya merger ini digunakan untuk menyatukan kelebihan dari ketiga bank syariah tersebut, dengan harapan dapat menyediakan layanan yang lebih efektif, lengkap dan dengan jangkauan yang lebih luas serta memperoleh kapasitas permodalan yang lebih baik dan sehat lagi. Merger ketiga bank Syariah ini merupakan komitmen pemerintah melalui kementerian BUMN sebagai upaya mendorong Bank Syariah Indonesia untuk dapat bersaing pada tingkat global. Dan ini sebagai bentuk usaha untuk mendirikan Bank Syariah kebanggaan umat, yang diharapkan mampu menjadi energi baru bagi pembangunan ekonomi nasional serta mampu berkontribusi dalam mensejahterakan masyarakat luas.

Dengan hadirnya bank syariah Indonesia ini menjadi cerminan Perbankan Syariah di Indonesia yang modern, universal dan mampu memberikan kemaslahatan bagi seluruh alam. Berdasarkan laporan tahunan 2021 BSI menduduki peringkat ke 7 sebagai bank umum di Indonesia berdasarkan aset dengan 38,24% pangsa pasar di industri perbankan Syariah berdasarkan aset per Desember 2021. PT. Bank Syariah Indonesia Tbk KCP Pasar Cempaka Banjarmasin sudah berdiri dari tahun 2009 yang mulanya

berdiri sebagai Bank Mandiri Syariah yang berlokasi di Jl. Niaga Utara No. 7, Kertak Baru Ilir, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan. Yang kemudian secara resmi ikut melaksanakan merger dan mengganti namanya menjadi Bank Syariah Indonesia pada tanggal 1 Februari 2021.

b. Tujuan Merger oleh BSI

Tujuan di bentuknya BSI untuk menjadi Bank Syariah terbesar, menjadi barometer market di Indonesia dan mempunyai daya saing global. Tujuan merger yang dilakukan oleh BSI :

- 1) Sinergi yang baik demi Meningkatkan Layanan untuk Nasabah Bank Syariah Dengan menggabungkan tiga Bank Syariah besar, tentu akan tergabung tigelayanan bank dalam satu pintu untuk mengoptimalkan prospek bisnis dan pengembangan perbankan syariah di Indonesia. Sinergitas yang di hasilkan dari merger ini tentu akan semakin kuat dan kokoh dan sejalan dalam visi bank syariah di Indonesia di masa depan.
- 2) Perbaikan Proses Bisnis Akan sangat mudah bagi pemerintah untuk mengawal prinsip syariah yang di jalankan oleh BSI dan tentu saja ini akan memperbaiki proses bisnis syariah yang sudah berjalan baik selama ini. Meski ada tantangan dalam hal penggabungan nasabah, tantangan ini akan sebanding dengan proses bisnis syariah yang semakin baik kedepannya karena di kelola oleh satu Bank.

- 3) Risk Management Pengelolaan BSI akan meminimalisir risiko-risiko yang mungkin terjadi dalam pengelolaan bisnis perbankan di masa depan. Keberhasilan Bank Mandiri saat ini yang berawal dari hasil merger empat bank sebelumnya menjadi pelajaran bahwa risiko perbankan bisa di minimalisir jika ketiga bank syariah plat merah ini di gabungkan menjadi satu.
- 4) Sumber Daya Instansi BSI akan menyeleksi sumber daya terbaik untuk menjalankan industr perbankan syariah lebih baik lagi di bandingkan jika berjalan sendiri dengan tiga entitas berbeda. Hal ini akan membuat setiap instansi dan jajaran direksi akan diisi oleh tenaga professional dan bekerja dalam satu payung lembaga dengan visi dan misi yang searah.
- 5) Penguatan Teknologi Digital Pengembangan teknologi dan inovasi perbankan terus bermunculan dan ini adalah tugas dari Bank Syariah Indonesia untuk menyeragamkan teknologi syariah yang ada di Indonesia. Harapannya, teknologi digital yang di usung oleh BSI dapat menjadi tolak ukur untuk sistem teknologi informasi berbasis syariah dalam skala nasional. Dari segi teknologi, BSI membuat website serta aplikasi Bank Syariah Indonesia mobile berbasis online yang memudahkan masyarakat dalam mengaksesnya.

2. Visi dan Misi Bank Syariah Indonesia KCP Pasar Cempaka Banjarmasin

1. Visi Bank Syariah Indonesia

“ Top 10 Global Islamic Bank Syariah global berdasarkan kapitalisasi pasar dalam waktu 5 tahun”

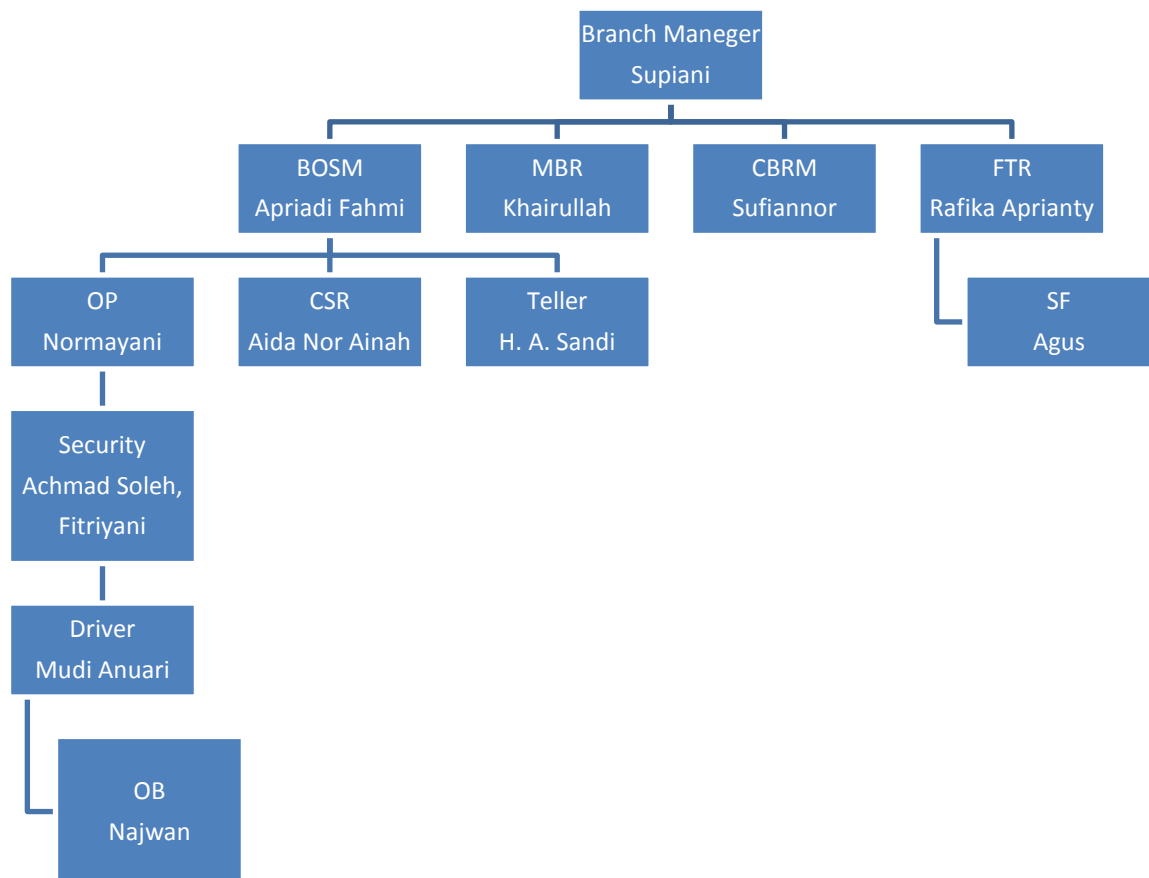
2. Misi Bank Syariah Indonesia

- 1) Memberikan akses solusi keuangan syariah di Indonesia. “Melayani >20 juta nasabah dan menjadi top 5 bank berdasarkan aset (500+T) dan nilai buku 50T ditahun 2025”.
- 2) Menjadi bank besar yang memberikan nilai terbaik bagi para pemegang saham. “Top 5 bank yang paling profitable di Indonesia (ROE 18%) Dan valuasi kuat (PB>2)”.
- 3) Menjadi perusahaan pilihan dan kebanggaan para talenta terbaik Indonesia. “Perusahaan dengan nilai yang kuat dan memberdayakan masyarakat serta berkomitmen pada pengembangan karyawan dengan berbasis kinerja”

3. Struktur Organisasi Bank Syariah Indonesia KCP Pasar Cempaka Banjarmasin

Setiap lembaga keuangan perbankan pengorganisasian merupakan hal yang paling utama dan penting guna mencapai tujuan bersama secara efektif. Dalam struktur organisasi tentu ada keterkaitan antara wewenang, tugas dan tanggungjawab sesuai dengan divisi masing-masing. Berikut adalah struktur organisasi PT. Bank Syariah Indonesia Tbk KCP Pasar Cempaka Banjarmasin yang memberi gambaran mengenai wewenang, tugas dan tanggungjawab sesuai dengan divisi masing-masing, yaitu :

Gambar 4. 1 Struktur Organisasi



Sumber : (BSI KCP Pasar Cempaka Banjarmasin 31 januri 2024)

4. Produk – produk bank syariah Indonesia kcp pasar cempaka Banjarmasin

a. Tabungan

- 1) iB Hasanah merupakan salah satu tabungan dengan akad mudharabah dan wadiah yang digunakan untuk pembayaran pembiayaan berbagai tagihan atau angsuran setiap bulan, iB Hasanah ini dilengkapi dengan beberapa fasilitas transaksi ebanking berupa internet banking, SMS banking, dan lainnya.
- 2) iB Prima Hasanah merupakan salah satu tabungan yang menggunakan akad mudharabah untuk nasabah “high networth” dengan bagi hasil yang lebih kompetitif . jenis tabungan ini dilengkapi dnegan fasilitas yang lebih seperti fasilitas transaksi penarikan tunai dengan jumlah yang lebih besar dan fasilitas excutive lounge airport yang sudah bekerjasama dengan BNI Syariah.
- 3) iB Baitullah Hasanah merupakan jenis tabungan yang digunakan untuk nasabah yang akan berencana untuk menunaikan ibadah haji baik reguler maupun khusus dan umrah dengan akad mudharabah atau wadiah yang akan dikelola bank secara syariah dengan sistem setoran dengan jumlah yang tidak ditentukan setiap bulannya sebagai sarana pembayaran untuk memperoleh keuangan yang sesuai untuk berangkat menunaikan ibadah haji atau umrah dalam mata uang rupiah dan USD.
- 4) Deposito iB Hasanah merupakan jenis investasi berjangka yang diperuntukkan pada nasabah perorangan atau perusahaan. Pengelolaan dana yang disalurkan dengan sistem pembiayaan yang sesuai dengan prinsip Islam serta pembagian bagi hasil yang kompetitif.

5) BSI iB Hasanah merupakan jenis tabungan yang menggunakan akad mudharabah dan wadiah yang dilengkapi fasilitas transaksi e-banking seperti internet banking, SMS Banking, mobile banking, dan lainnya. BSI iB Hasanah juga disertai dengan kartu ATM Hasanah debit silver yang dapat dipakai untuk melakukan transaksi diseluruh merchantcard seluruh dunia.

b. Produk Pembiayaan

a) BSI Multiguna iB Hasanah merupakan jenis pembiayaan konsumtif yang diberikan bank syariah Indonesia yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan konsumtif masyarakat untuk membeli barang dan pengguna jasa dengan jaminan seperti rumah tinggal dengan jangka waktu sesuai dengan ketentuan BSI yaitu sampai dengan 10 tahun dengan minimal pembiayaan Rp. 50.000.000 sampai dengan Rp. 2 miliar.

b) BSI emas iB Hasanah merupakan salah satu jenis pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan konsumtif masyarakat untuk emas logam mulia dalam bentuk batangan mulai dari 1 gram emas yang dapat dicicil secara rutin setiap bulan. Dengan jangka waktu minimal 2 sampai 5 tahun dan maksimal pembiayaan sampai dengan Rp. 150 jt.

c) BSI Wirausaha iB Hasanah merupakan jenis pembiayaan yang memfasilitasi pertumbuhan usaha produktif yang dilakukan untuk membantu memenuhi kebutuhan modal usaha atau investasi dalam

jangka waktu 7 tahun dengan minimal pembiayaan Rp. 50 jt sampai Rp. 1 miliar.

d) BSI Usaha Kecil iB Hasanah merupakan jenis pembiayaann yang memberi fasilitas pembiayaan produktif untuk membantu mengembangkan usaha produktif yang dilakukan untuk memenuhi kebutuhan modal dan investasi usaha dalam jangka waktu 7 tahun dengan minimal pembiayaan Rp. 1 miliar sampai Rp. 10 miliar.

c. Produk Layanan Pembiayaan Mikro Bank Syariah Indonesia

a) BSI Mikro 2 iB Hasanah merupakan jenis produk pembiayaan mikro BSI yang bertujuan untuk memberi solusi kepada masyarakat untuk memenuhi kebutuhan modal usaha, investasi dan konsumtif dengan batas pembiayaan Rp. 5 Juta sampai Rp. 50 Juta.

b) BSI Mikro 3 iB Hasanah merupakan jenis produk pembiayaan mikro BNI Syariah yang bertujuan untuk memberikan solusi kepada masyarakat yang membutuhkan untuk memenuhi kebutuhan modal usaha, investasi dan konsumtif dengan batas pembiayaan lebih dari Rp. 50 juta sampai dengan Rp. 500 juta.

c) BSI Rahn/gadai Emas iB Hasanah merupakan salah satu produk pembiayaan mikro BSI yang diperuntukkan bagi masyarakat yang diberikan dengan agunan fisik kepada BSI berupa emas baik batangan maupun perhiasan.

5. Deskripsi Hasil Wawancara

Pada bagian ini disajikan hasil wawancara yang telah peneliti lakukan terhadap informan. Dalam laporan hasil penelitian ini, peneliti menjabarkan pendapat dari informan berdasarkan pada rumusan masalah penetapan margin dalam pembiayaan murabahah berikut :

Data Informan I

Nama : Apriadi Fahmi
Umur : 35 tahun
Pendidikan : S1 Ekonomi Akuntansi Universitas
Lambung Mangkurat Banjarmasin
Jabatan : Branch Office Service Manager (BOSM)
Tempat Pendidikan : JL. Brigjen Hasan Basri, Pangeran Kec.
Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin,
Kalimantan Selatan 70123

Hari & Tanggal Wawancara : Rabu, 31 Januari 2024

Hasil wawancara menunjukkan bahwa Bank Syariah Indonesia KCP Pasar Cempaka Banjarmasin memiliki beragam produk pembiayaan dengan akad murabahah, masing-masing produk pembiayaan tersebut memiliki keunggulan tersendiri. Contohnya adalah BSI Griya yang merupakan layanan pembiayaan kepemilikan rumah untuk beragam kebutuhan, meliputi:

- 1) Pembelian rumah baru/ rumah second/ ruko/rukan/ apartemen
- 2) Pembelian kavling siap bangun
- 3) Pembangunan/ renovasi rumah
- 4) Ambil alih Pembiayaan dari bank lain (Take over)

5) Refinancing untuk pemenuhan kebutuhan nasabah

Keunggulan dari BSI Griya ini adalah angsuran tetap dan terencana maksudnya adalah cicilan dipastikan sesuai kesepakatan nasabah dan bank, biaya ringan, yakni skema layanan syariah yang setiap biayanya sesuai tujuan. Keunggulan lain dari BSI Griya ini adalah selain nasabah bisa mengajukan pembiayaan secara manual, untuk kemudahan nasabah, maka pengajuan pembiayaan juga bisa dilakukan secara online sehingga prosesnya lebih cepat.

Untuk pengajuan pembiayaan secara manual nasabah cukup datang ke kantor Bank BSI mana saja termasuk KCP Pasar Cempaka Banjarmasin kemudian mengisi formulir, sementara melalui online nasabah cukup mengunjungi website resmi Bank Syariah Indonesia, kemudian pilih menu produk & layanan, selanjutnya pilih BSI Griya dan klik Pengajuan Online. Berikutnya nasabah tinggal mengisi formulir online yang ditampilkan pada website Bank Syariah Indonesia.

Tidak hanya untuk produk pembiayaan BSI Griya, tetapi permohonan pengajuan produk pembiayaan lainnya dari Bank Syariah Indonesia juga bisa dilakukan secara online. Namun untuk Bank Syariah Indonesia KCP Pasar Cempaka Banjarmasin ini, mayoritas nasabah lebih memilih mengajukan permohonan secara manual. Syarat untuk bisa mendapatkan pembiayaan BSI Griya dari Bank Syariah Indonesia KCP Pasar Cempaka Banjarmasin adalah mengisi formulir, kemudian melengkapi persyaratan yang ditentukan. Hasil wawancara juga mengungkapkan bahwa secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain

yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Berdasarkan hasil wawancara tersebut dapat disimpulkan bahwa prosedur penentuan margin murabahah pada Pembiayaan BSI Griya Bank Syariah Indonesia KCP Pasar Cempaka Banjarmasin yaitu berawal dari Rapat Dewan Gubernur Bank Indonesia yang mengeluarkan kebijakan besaran BI rate. Besaran BI rate tersebut kemudian dirapatkan kembali pada rapat Asset/Liability Management Committee (ALCO) dan dari rapat ALCO maka diputuskanlah besaran margin keuntungan yang berlaku di Bank Syariah di seluruh Indonesia termasuk Bank Syariah Indonesia KCP Kotabaru. Margin yang ditetapkan oleh ALCO ini tidak boleh dibawah BI rate yang telah dikeluarkan oleh Bank Indonesia sebelumnya.

Adapun proses Penetapan margin Pembiayaan BSI Griya pada Bank Syariah Indonesia KCP Pasar Cempaka Banjarmasin berawal dari nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan kemudian pihak bank menjelaskan secara singkat prosedur dari awal hingga selesai, sedangkan penjelasan mengenai penetapan margin yaitu sudah ada ketentuan rete margin dari pusat

dan pihak nasabah tidak dapat menawar dari harga yang telah ditetapkan oleh pihak bank. Dalam penetapan harga jual ini biasanya terjadi proses tawar-menawar antara pihak bank dan nasabah yaitu pada margin murabahah misalkan pihak Bank Syariah Indonesia KCP Pasar Cempaka Banjarmasin menawarkan margin murabahah sebesar 15% pertahun pihak nasabah menawarkan margin tersebut sebesar 12%. Namun dalam pengambilan margin tidak boleh dibawah dari pada nisbah bagi hasil yang diberikan bank kepada nasabah yang menghimpun dana pada suatu bank tersebut. Misalkan ada nasabah yang menghimpun dana pada suatu bank syariah dengan sebesar RP. 10.000.000,00 dengan nisbah bagi hasil 10% maka untuk menutupi biaya operasional maka bank menentukan margin diatas besaran equifalen red agar distribusi bagi hasilnya seimbang, dalam jual beli/murabahah jangka waktu ditentukan oleh pihak bank sesuai dengan Repaymen capacity (RPC) calon debitur, walaupun dalam surat permohonan nasabah memberikan jangka waktunya.

Berikut ini merupakan cara merhitungan margin:

Harga rumah = Rp. 300 juta, maksimum pembiayaan (90%) = Rp. 270 juta margin berlaku: asumsi 10% (flat), jangka waktu: 15 tahun.

Pokok pembiayaan + margin = $Rp. 270 \text{ jt} + (Rp. 270 \text{ jt} \times 10\% \times 15 \text{ th})$

= $Rp. 270 \text{ jt} + Rp. 405$

= $Rp. 675 \text{ jt}$

Asumsi perbulan = Rp. 675 jt: (12 bulan x 15 tahun)

= Rp. 3.125.000

Berdasarkan pada temuan penelitian dapat di ketahui bahwa Penetapan margin pada pembiayaan murabahah di Bank Syariah Indonesia KCP Pasar Cempaka Banjarmasin adalah mengacu pada hasil Rapat Dewan Gubernur Bank Indonesia dan rapat ALCO (Asset/Liability Management Committee) yakni tidak boleh di bawah BI rate yang telah dikeluarkan oleh Bank Indonesia, sehingga margin pembiayaan murabahah yang ditetapkan adalah antara 10% hingga 15% dengan metode flat.

Data Informn II

Nama : Hj Yati

Alamat : jln Thaibah Raya

Umur : 45 Tahun

Hari & tanggal wawancara :Kamis, 5 September 2024

Berdasarkan hasil wawancara dengan informan yaitu ibu Hj Yati beliau mengatakan bahwa pada prinsip yang saya ketahui sebagai nasabah mekanisme permohonan pembiayaan dengan akad murabahah pada Bank Syariah Indonesia KCP Pasar Cempaka Banjarmasin yang dapat diilustrasikan sebagai berikut : Nasabah datang ke Bank mengajukan permohonan pembiayaan rumah kemudian Bank membelikan rumah dan kemudian menjualnya kepada nasabah dengan margin keuntungan bank yang telah disepakati bersama. Kemudian nasabah mencicil pembeli itu sesuai waktu yang disepakati. Untuk Bank Syariah Indonesia KCP Pasar Cempaka Banjarmasin margin yang ditetapkan itu mulai dari 10% sampai dengan 15%.

Sebagai tanda keseriusan dalam melakukan pemesanan, bank syariah dapat meminta uang muka. Berkaitan dengan akuntansi Perbankan Syariah, uang muka harus dibayarkan oleh nasabah kepada Bank Syariah, bukan pada pemasok.

Sebelum mengabulkan permohonan pembiayaan yang diajukan nasabah, pihak Bank Syariah Indonesia KCP Pasar Cempaka Banjarmasin juga menyelenggarakan tahapan 5C yang terdiri dari *character*, *capacity*, *capital*, *collateral* dan *condition*. *Character* adalah penilaian terhadap aspek kejujuran dari nasabah. *Capacity* adalah penilaian terhadap aspek kemampuan nasabah dalam pembayaran. *Capital* adalah penilaian terhadap aspek modal yang dimiliki oleh nasabah. *Collateral* adalah penilaian terhadap aspek jaminan yang diberikan nasabah. Sedangkan *condition* adalah penilaian terhadap kondisi nasabah.

B. Analisis Data

1. Analisis margin pada pembiayaan murabahah di Bank Syariah Indonesia KCP Pasar Cempaka Banjarmasin

Secara sederhana murabahah itu sama maknanya dengan pembiayaan. Menurut imam Malik, murabahah itu dibolehkan (mubah) dengan berlandaskan pada orang-orang Madinah, yaitu ada konsensus pendapat di Madinah mengenai hukum tentang orang yang membeli baju di sebuah kota, dan mengambilnya ke kota lain untuk menjualnya berdasarkan suatu kesepakatan berdasarkan keuntungan. Imam Syafi'i mengatakan jika seorang menunjukkan

komoditas kepada seseorang dan mengatakan “kamu beli untukku, aku akan memberikan keuntungan begini, begitu”, kemudian orang itu membelinya, maka transaksi itu sah. Sedangkan Marghinani seorang fiqih mazhab Hanafi membenarkan keabsahan murabahah berdasarkan kondisi penting bagi validitas penjualan di dalamnya. Demikian pula Nawawi dari mazhab Syafi’i, secara sederhana mengemukakan bahwa penjualan murabahah sah menurut hukum tanpa bantahan. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa landasan hukum pembiayaan murabahah adalah Al-Qu’an dan hadits Rasulullah SAW serta Ijma’ ulama” (Seed, 2017).

Margin yang di terapkan pada Bank Syariah Indonesia KCP Pasar Cempaka Banjarmasin adalah dari hasil Rapat Dewan Gubernur Bank Indonesia dan rapat ALCO (Asset/Liability Management Comittee), maka diputuskanlah besaran margin keuntungan yang berlaku di Bank Syariah seluruh Indonesia termasuk Bank Syariah Indonesia KCP Pasar Cempaka Banjarmasin. Margin yang ditetapkan oleh ALCO ini tidak boleh di bawah BI rate yang telah dikeluarkan oleh Bank Indonesia sebelumnya.

Secara teknis yang dimaksud dengan margin keuntungan adalah persentase tertentu yang ditetapkan per tahun perhitungan margin keuntungan secara harian, maka jumlah hari dalam setahun ditetapkan 360 hari; perhitungan margin keuntungan secara bulanan, maka setahun ditetapkan 12 bulan. Menurut Munawir, profit margin yaitu besarnya keuntungan operasi yang dinyatakan dalam prosentase dan jumlah penjualan bersih. Profit Margin ini mengukur tingkat keuntungan yang dapat dicapai oleh perusahaan

dihubungkan dengan penjualannya. Menurut Harahap, margin yaitu angka ini menunjukkan berapa besar persentase pendapatan bersih yang diperoleh dari setiap penjualan. Semakin besar rasio ini semakin baik karena dianggap kemampuan perusahaan dalam mendapatkan laba cukup tinggi. Menurut Husnan dan Pudjiastuti, margin yaitu sebuah rasio yang mengukur seberapa banyak keuntungan operasional bisa diperoleh dari setiap penjualan (Karim, 2017).

Setiap lembaga keuangan yang menyediakan produk penyaluran dana kepada masyarakat tentunya tidak sembarang dalam memilih nasabah, ada beberapa ketentuan yang terlebih dahulu harus dijalani. Hal ini juga diterapkan oleh Bank Syariah Indonesia KCP Pasar Cempaka seperti prosedur 5C yang kerap dilakukan oleh perbankan. Prosedur 5C tersebut adalah: character, capacity, capital, collateral dan condition.

Character adalah penilaian terhadap aspek kejujuran dari nasabah yang diselenggarakan melalui wawancara. Capacity adalah penilaian terhadap aspek kemampuan nasabah dalam pembayaran dilakukan melalui wawancara dan survey. Capital adalah penilaian terhadap aspek modal yang dimiliki oleh nasabah catatan keuangan nasabah ataupun dari pendapatan nasabah perbulan. Collateral adalah penilaian terhadap aspek jaminan yang diberikan nasabah, yang sehubungan dengan BSI Griya maka yang menjadi jaminan adalah rumah itu sendiri. Sedangkan condition adalah penilaian terhadap kondisi nasabah, yakni layak tidaknya nasabah diberikan pembiayaan.

Metode yang diterapkan Bank Syariah Indonesia KCP Pasar Cempaka Banjarmasin dalam perhitungan margin keuntungan pembiayaan murābahah adalah metode flat. Margin Keuntungan Flat adalah perhitungan margin keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari satu periode ke periodel ainnya, walaupun baki debetnya menurun sebagai akibat dari adanya angsuran pokok.

Kesesuaian penetapan margin pada pembiayaan murabahah di Bank Syariah Indonesia KCP Pasar Cempaka Banjarmasin dengan Syariah Murabahah adalah menjual barang dengan menyebutkan harga barang, sementara penjual menetapkan laba tertentu. Ada tiga pihak yang dilibatkan dalam transaksi ini: penjual pertama, penjual kedua (diwakili bank), dan pembeli (nasabah).

Sebagai tanda keseriusan dalam melakukan pemesanan, bank syariah dapat meminta uang muka. Berkaitan dengan Akutansi Perbankan Syariah, uang muka harus dibayarkan oleh nasabah kepada Bank Syariah, bukan pada pemasok. Jadi pembayaran terlebih dahulu kepada pemasok, yang lazim disebut dengan pendanaan sendiri (self financing) tidak dapat dikategorikan sebagai uang muka, bahkan banyak yang berpendapat barang yang diberi dengan dana sebagian dari nasabah tersebut tidak sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam fatwa DSN nomor 4/DSN- MUI/IV/2000, ketentuan pertama, butir 4 yaitu: “Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba”.

Bank dapat meminta kepada nasabah (urbun) sebagai uang muka pembelian pada saat akad apabila kedua belah pihak bersepakat. Urbun menjadi bagian pelunas piutang. Dari sekian ketentuan jual beli murabahah, dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) ada dua ketentuan yang sangat erat kaitannya dengan bahasan selanjutnya, yaitu Pasal 119 dan Pasal 120. Pasal 119 KHES menyebutkan bahwa jika penjual hendak mewakilkan kepada pembeli untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip sudah menjadi milik penjual. Sementara itu, Pasal 120 KHES menyebutkan bahwa jika penjual menerima permintaan pembeli akan suatu barang atau asset, penjual harus membeli terlebih dulu asset yang dipesan tersebut dan pembeli harus menyempurnakan jual beli yang sah dengan penjual.

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Murabahah adalah pembiayaan yang saling menguntungkan yang dilakukan oleh pihak Shahibul al Maal dengan pihak yang membutuhkan melalui konsep jual beli dengan dasar harga jual dengan harga barang terdapat nilai yang lebih tinggi untuk diserahkan kepada Shahibul al Maal sebagai keuntungan atas transaksi yang telah dijalankan. Hal ini sesuai dengan yang disebutkan dalam QS. Al-Baqarah Ayat 275, yang berbunyi :

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ
 الْوَسْوَاسِ ۗ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ
 الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۗ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَىٰ
 اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya : “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka Berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah Telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang Telah sampai mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”.

Menurut dari ayat ini adalah Ekonomi Islam berdiri diatas prinsip perdagangan yang berdaasarkan syari’at, yaitu mengembangkan harta melalui cara-cara yang dihalalkan oleh Allah SWT, sesuai dengan kaidahkaidah dan ketentuan muamalah syar’iyyah, yang didasaarkan pada hukum pokok (boleh dan halal dalam berbagai muamalat) dan menjauhi segala yang diharamkan oleh Allah SWT, yaitu riba. Riba berarti tambahan, yaitu pembayaran premi yang harus dibayarkan oleh peminjam kepada pemberi pinjaman disamping pengembalian pokok, yang ditetapkan sebelumnya atas setiap jenis pinjaman.

Pada Ayat di atas Allah mempertegas legalitas dan keabsahan jual beli secara umum serta menolak dan melarang konsep ribawi. Berdasarkan ketentuan ini jual beli murabahah mendapat pengakuan dan legalitas dari syara’ dan sah untuk dioperasionalisasikan dalam praktik pembiayaan BSI karena ia merupakan salah satu bentuk jual beli dan tidak mengandung riba.

Transaksi murabahah dibolehkan dengan syarat: (1) Barang telah resmi dibeli oleh penjual kedua (bank); (2) Barang telah dipindah- tangankan ke penjual kedua (bank), dan menjadi tanggungan bank; dan (3) Belum terjadi akad dan transaksi jual-beli antara bank dan nasabah, sebelum ada serah terima barang dari penjual pertama kepada pihak bank.

Ekonomi Islam memandang bahwa penetapan margin murabahah termasuk pada produk BSI Griya pada Bank Syariah Indonesia KCP Pasar Cempaka Banjarmasin tidak boleh ada unsur penipuan, margin yang di ambih harus sesuai dengan usaha dari pada pihak penjual, dan tidak boleh juga ada unsur gharar yaitu ketidak jelasan mengenai margin. Sedangkan pembiayaan yang ada di Bank Syariah Indonesia KCP Pasar Cempaka Banjarmasin sudah sesuai dengan syariat hal ini sesuai dengan pendapat Imam Maliki yang membatasi maksimal pengambilan laba tidak boleh melebihi sepertiga dari modal. Mereka menyamakan dengan harta wasiat, di mana Syari' membatasi hanya sepertiga dalam hal wasiat. Sebab sssswasiat yang melebihi batas tersebut akan merugikan ahli waris yang lain. Begitu pula laba yang berlebihan akan merugikan para konsumen (pembeli). Oleh sebab itu, laba tertinggi tidak boleh melebihi dari sepertiga atau 35% dari harga modal. Karena margin yang di ambil Bank Syariah Indonesia KCP Pasar Cempaka Banjarmasin tidak terlalu besar, yaitu 10% sampai dengan 15% dan proses akad nya sudah jelas, tentang berapa modal dan untung yang di ambil bank pada nasabah, dan itu sudah di jelaskan pada nasabah. Karena pada dasarnya murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan margin yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli (bank dan nasabah).

Selanjutnya praktik transaksi murabahah pada Bank Syariah Indonesia KCP Pasar Cemapaka Banjarmasin murabahah selalu memakai urbun atau uang muka di awal transaksi, hal itu dimaksudkan untuk menilai keseriusan nasabah dalam transaksi murabahah. Dr. Wahbah Zuhaili membenarkan

praktik pembayaran uang muka ini dalam transaksi jual beli dengan dalil adanya urf (Zuhaili, 2016, hal. 448-450). Berdasarkan pernyataan ini, maka dapat dikatakan bahwa praktik pembayaran uang muka dalam murabahah adalah sah dan dibenarkan oleh syariah.

Pembiayaan murabahah pada Bank Syariah Indonesia KCP Pasar Cempaka Banjarmasin juga sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No:04/DSN- MUI/IV/2000 tentang Murabahah, yang menyatakan.

Pertama: Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syariah:

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas dengan riba
- b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh Syariat Islam.
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.

Kedua: ketentuan murabahah kepada nasabah:

- a. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- b. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.

- c. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- d. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- e. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- f. Jika uang muka memakai kontrak, urun sebagai alternatif dari uang muka, maka:
 - 1) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - 2) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Ketiga: jaminan dalam Murabahah:

- a. Jaminan dalam murabahah di bolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya.
- b. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Keempat: utang dalam murabahah:

- a. Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang

tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.

- b. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.

Kelima: penundaan pembayaran dalam murabahah

- a. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
- b. Jika nasabah menunda - nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keenam: bangkrut dalam murabahah

- a. Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

Dengan demikian bisa disimpulkan bahwa penetapan margin murabahah yang ditetapkan Bank Syariah Indonesia KCP Pasar Cempaka Banjarmasin dalam konsep penentuan margin menurut ekonomi islam tidak boleh ada unsur gharar, margin yang di ambih harus sesuai dengan tingkat usaha dari pada pihak penjual, pembiayaan yang ada di Bank Syariah Indonesia KCP Pasar Cempaka Banjarmasin sudah sesuai dengan syariat karena margin yang di ambil tidak terlalu besar yaitu hanya 10% samai dengan 15% dari harga modal, dan proses akad nya sudah jelas, tentang berapa modal dan

margin yang di ambil bank pada nasabah, dan itu sudah di jelaskan pada nasabah. Karena pada dasarnya murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan margin yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli (bank dan nasabah). Jika margin yang diambil ditentukan sebelum akad, maka pihak bank harus mampu memberikan pemahaman kepada nasabah mengenai cara penetapan margin tersebut agar calon debitur memahami prinsip pengambilan margin dalam pembiayaan syariah. dan jika ini tidak dilakukan, maka berpotensi mengandung gharar.

2. Faktor apasaja yang mempengaruhi penetapan margin dalam pembiayaan murabahah pada Bank Syariah Indonesia KCP Pasar Cempaka Banjarmasin

Ada beberapa faktor salah satu (keuntungan). Penetapan margin dalam pembiayaan murabahah adalah keuntungan yang disepakati oleh kedua belah pihak atas pembelian suatu barang transaksi murabahah tersebut.

Didalam perbankan syariah terdapat faktor – faktor yang mempengaruhi penetapan margin adalah :

a. Biaya Overhead

Biaya overhead adalah seluruh beban – beban biaya di luar dari biaya dana yang dikeluarkan bank dalam menjalankan kegiatan oprasional. Dalam akuntansi perbankan syariah imbalan bagi hasil yang diberikan kepada pemilik dana dengan pengisian murabahah, bukan bank syariah karena besar kecilnya sangat tergantung dari penetapan yang diterima sehingga dalam perhitungan overhead juga tidak diperkenankan untuk diperhitungkan.

b. Bagi hasil dana pihak ke tiga (DPK)

Secara umum, prinsip bagi hasil dalam perbankan syariah dapat diterapkan dalam empat akad utama yaitu al – musyarakah, al – ssmudharabah. Bagi hasil ini juga akan diberikan kepada pemilik dana pihak ketiga (DPK) yaitu pemilik dana tabungan maupun pemilik dana deposito sebagai imbal hasil karena mereka menginvestasikan dananya di perbankan syariah.

c. Volume pembiayaan murabahah

Maksudnya ialah piutang murabahah yang tergantung pada plafond pembiayaan, yakni jumlah pembiayaan (harga beli di tambah margin) yang tercantum dalam pembelian.

Penetapan margin oleh Bank Syariah Indonesia KCP Pasar Cempaka Banjarmasin yang dipengaruhi oleh ketiga faktor seperti diatas ialah perkembangan biaya overhead untuk porsi murabahah menunjukkan adanya peningkatan pendapat *margin* murabahah yang merupakan suatu hal yang wajar apabila biaya overhead porsi murabahah meningkat.

Perkembangan bagi hasil DPK uang diberikan Bank Syariah Indonesia KCP Pasar Cempaka Banjarmasin menunjukkan adanya peningkatan, peningkatan tersebut dapat disebabkan oleh meningkatkan dana pihak ketiga yang berhasil dihimpun oleh BSM serta besarnya pendapatan *margin* murabahah yang terus meningkat.

Perkembangan volume pembiayaan murabahah pada BSM yang terus meningkat dapat disebabkan oleh besarnya dana pihak ketiga yang berhasil

dihimpunan oleh BSM serta ketertarikan nasabah pembiayaan murabahah terhadap pembiayaan murabahah yang diberikan oleh BSM.